

# MARKTSTUDIE

## Neubau-ETW-Projekte in den Innenstadtbezirken Düsseldorfs 2018



Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Thomas Voßkamp  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:  
Bernhard H. Hansen  
(Vorsitzender)  
Hartmut Bulwien  
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BIC: HYVEDE3333  
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. +49 30 27 87 68-0  
Fax +49 30 27 87 68-68



### *Executive Summary*

Die bulwiengesa AG hat wie auch im Vorjahr auf Basis ihrer permanenten Marktbeobachtung eine Untersuchung von „Neubau-ETW-Projekten in den Innenstadtbezirken Düsseldorf“ durchgeführt.

In der diesjährigen Studie wurden insgesamt 24 Bauvorhaben untersucht, in denen rund 905 Wohneinheiten mit etwa 91.650 qm Wohnfläche realisiert werden. Damit ist das Entwicklungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr etwas zurückgegangen.

Die Kaufpreise liegen im gewichteten Durchschnitt aktuell bei 6.110 Euro/qm und damit 19,1 % höher als 2017. Der Stadtbezirk 3 führt dabei die Rangliste als Wohnlage mit dem höchsten Kaufpreisniveau an. Der Stadtbezirk 1 folgt mit deutlichem Abstand.

Die mittlere Projektgröße ist marginal von 39 Einheiten im vergangenen Jahr auf 38 Eigentumswohnungen gesunken.

Im gewichteten Durchschnitt ist eine Neubauwohnung 101 qm groß und damit im Vergleich zum Vorjahr rund 5 % kleiner.

### *Methodik<sup>1</sup>*

In der vorliegenden Untersuchung werden Neubau-Eigentumswohnungsprojekte in den Innenstadtbezirken Düsseldorf betrachtet. Die Datenerhebung erfolgte als Desktop-Recherche, durch Gespräche mit Anbietern und Vor-Ort-Begehungen. Der Stichtag für den Baustatus ist der 15.09.2018.

Berücksichtigt wurden Neubau- und Kernsanierungsprojekte:

- mit mindestens fünf Wohneinheiten
- die ausschließlich oder in großen Anteilen Eigentumswohnungen im Erstbezug anbieten
- die konkret geplant oder in Bau sind
- bei denen sich die geplanten Eigentumswohnungen aktuell in der Vermarktung befinden

Neben der projektabhängigen Selektion erfolgt die Auswahl nach Lage im Stadtgebiet. Die Betrachtung beschränkt sich dabei auf die Stadtbezirke 1 bis 4.

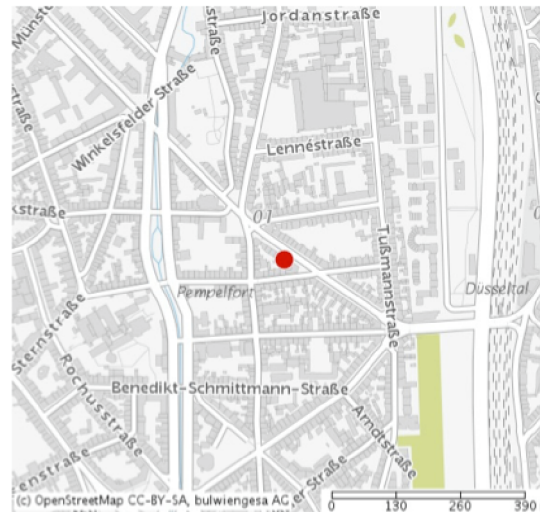
<sup>1</sup> Die vorliegende Studie übernimmt keine Gewähr für Vollständigkeit, da Projekte von privaten Investoren oder kleinere Projekte nicht immer öffentlich bekannt sind.

*Inhaltsübersicht und Beispiele der Projektdatenblätter*

- 1 Vorbemerkung
- 2 Projektübersicht
- 3 Struktur und Entwicklung der Planungs- und Bauaktivität
- 4 Preisstruktur der ETW-Neubauprojekte
- 5 Aktuelle ETW-Neubaupreise im Vergleich
- 6 Größe und Preisniveau der ETW-Neubauprojekte
- 7 Ranking der ETW-Projekte nach Volumen und Preis

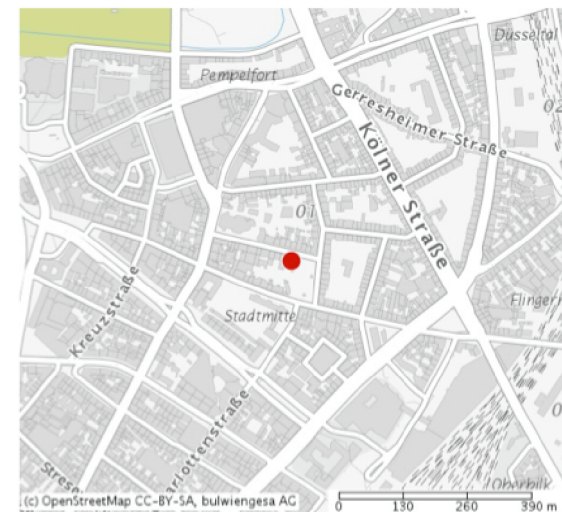
Anhang: Projektdatenblätter

**1 Moltke 85**



<b>Anschrift:</b>	Moltkestraße 85 40479 Düsseldorf - Pempelfort (01)		
<b>Investor:</b>	Kloepfel Real Estate		
<b>Projektentwickler:</b>	Kloepfel Real Estate		
<b>Status:</b>	In Bau		
<b>Baubeginn:</b>	Q1/2016	<b>ETW:</b>	6 Einheiten
<b>Fertigstellung:</b>	Q4/2018	<b>Fläche:</b>	753 qm Wfl.
<b>Wohnungspreise ETW:</b>	<b>Wohnungsgrößen ETW:</b>		
Ø	4.545 Euro/qm	Ø	125 qm Wfl.
von	4.125 Euro/qm	von	114 qm Wfl.
bis	4.938 Euro/qm	bis	157 qm Wfl.
<b>TG-Stellplatzpreis:</b>	<b>sonstige Nutzungen:</b>		

**2 Hohenzollernstraße 27**



<b>Anschrift:</b>	Hohenzollernstraße 27 40211 Düsseldorf - Stadtmitte (01)		
<b>Investor:</b>	START Living Projekt H27-29 GmbH		
<b>Projektentwickler:</b>	n/a		
<b>Status:</b>	Planung konkret		
<b>Baubeginn:</b>	Q1/2019	<b>ETW:</b>	11 Einheiten
<b>Fertigstellung:</b>	Q1/2020	<b>Fläche:</b>	1.097 qm Wfl.
<b>Wohnungspreise ETW:</b>	<b>Wohnungsgrößen ETW:</b>		
Ø	5.700 Euro/qm	Ø	100 qm Wfl.
von	5.520 Euro/qm	von	42 qm Wfl.
bis	6.060 Euro/qm	bis	167 qm Wfl.
<b>TG-Stellplatzpreis:</b>	<b>sonstige Nutzungen:</b>		

## BESTELLFORMULAR

An **bulwiengesa AG**  
**z. Hd. André Adami**  
**Wallstraße 61**  
**10179 Berlin**

**Telefax: 030 - 27 87 68 - 68**  
**E-Mail: adami@bulwiengesa.de**

- Hiermit bestellen wir die MARKTSTUDIE  
**Neubau-ETW-Projekte in den Innenstadtbezirken Düsseldorfs 2018**  
zum Preis von 490 Euro zzgl. MwSt. (19 %)
- Hiermit bestellen wir die MARKTSTUDIE  
**Neubau-ETW-Projekte in den Innenstadtbezirken Düsseldorfs 2018**  
mit **5-Jahres-Vergleich der Neubau-ETW-Projekte**  
(Vergleich der Studien aus 2014-2018)  
zum Preis von gesamt 590 Euro zzgl. MwSt. (19 %)

Rechnungsadresse:

Firma \_\_\_\_\_

Ansprechpartner \_\_\_\_\_

Straße, Haus-Nr. \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift